Living the Vienna Dream – super exklusives Penthouse mit Whirlpool & Stephansdom-Blick



Objektnummer: 1837/127

Eine Immobilie von ImmoRebellen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Penthouse
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	390,23 m²
Zimmer:	7
Bäder:	3
Terrassen:	1
Keller:	5,14 m²
Heizwärmebedarf:	B 36,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,86
Kaufpreis:	9.770.000,00 €
Betriebskosten:	1.100,64 €
Heizkosten:	733,01 €
USt.:	296,87 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Lucas Taufer

ImmoRebellen GmbH
Jägerstraße 12/19
1200 Wien


KI Visualisierung
IMMO REBELLEN


KI Einrichtungsbeispiel


KI Einrichtungsbeispiel


























KI Einrichtungsbeispiel
IMMO REBELLEN















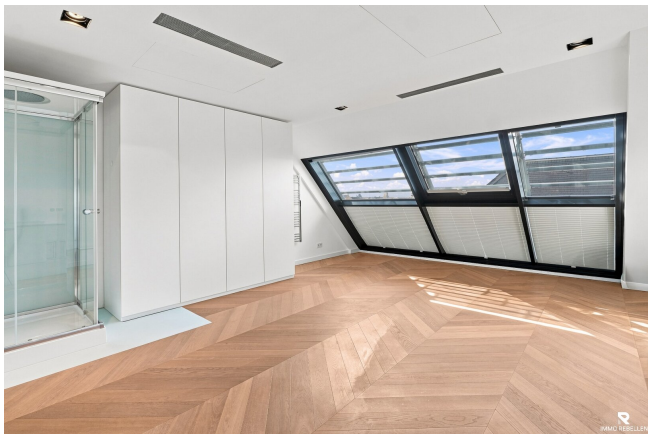


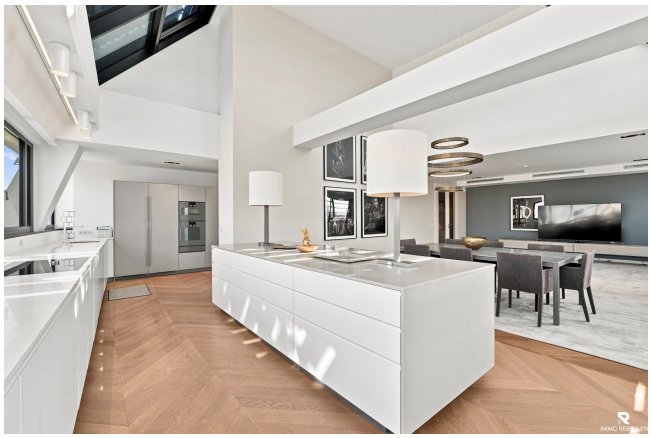

























ELEMENTARVERSICHERUNG
helvetia
IMMO REBELLEN













Objektbeschreibung

Wohnen über den Dächern der Altstadt – Dachgeschoss-Maisonette mit Whirlpool-Terrasse und Blick auf den Stephansdom

English version below

Ein Logenplatz über Wien: Direkt am **Hohen Markt**, dem ältesten Platz der Stadt, erstreckt sich dieses Penthouse über **zwei Ebenen mit ca. 390 m² Wohnfläche**. Sieben Zimmer, darunter vier Schlafzimmer und drei Bäder, eine eindrucksvolle Galerie mit Raumhöhen bis rund sechs Metern und eine **Dachterrasse mit Whirlpool und Stephansdom-Blick** machen es zu einer der seltensten Adressen der Inneren Stadt. Das **maßgeschneiderte Interieur** und **zwei Tiefgaragen-Stellplätze** sind im Kaufpreis bereits enthalten.

DIE HIGHLIGHTS

- Abends im **Whirlpool**, während der Stephansdom zu leuchten beginnt
- **Über den Dächern** der Altstadt – und trotzdem herrlich ruhig
- **Weite und Licht** unter Glasdächern, die zum Durchatmen einladen
- Aus der Tiefgarage mit dem **privaten Lift** direkt nach Hause
- **Einziehen und ankommen** – das maßgeschneiderte Interieur bleibt

WOHNEN ÜBER DEN DÄCHERN WIENS

Schon beim Betreten wird klar, dass dies keine gewöhnliche Dachgeschosswohnung ist. Offene Sichtachsen, die **außergewöhnliche Raumhöhe** und die großzügige Galerie verleihen dem Penthouse eine Weite, die man in der Inneren Stadt kaum findet. Große Glasflächen und **Glasdächer** holen das Tageslicht herein und geben immer wieder den Blick über die Dächer der Altstadt frei.

Herzstück ist die offene **Wohnküche mit Kochinsel**, hochwertigen Geräten und integriertem Weinkühlschrank – der Ort für lange Abende mit Familie und Freunden. Ein zweiter, weitläufiger Wohnbereich auf der Galerieebene bietet Raum zum Entspannen, Lesen oder Arbeiten. Vier Schlafzimmer lassen sich als Elternsuite, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen.

Die drei Bäder sind mit **Holzböden** ausgestattet – wer Fliesen bevorzugt: Ein **Wechsel zu Fliesen ist optional möglich**. Edles **Eichen-Fischgrätparkett**, maßgefertigte Einbauten und eine ruhige, zeitlose Materialsprache ziehen sich durch die gesamte Wohnung. Technisch ist das Penthouse auf höchstem Niveau: **KNX-Steuerung**, Fußbodenheizung, Kühlung über Fernkälte, Alarmanlage, Wertschutzsafe, Keyless-Zugang und Glasfaseranschluss. Ein **privater Lift** führt direkt von der Tiefgarage in die Wohnung.

Ganz oben wartet der schönste Platz des Hauses: Die **Dachterrasse** bietet Raum für Lounge und Essplatz, begrünte Rückzugsorte und einen **Whirlpool mit Blick auf den Stephansdom**. Dazu kommt eine Loggia für den Kaffee im Freien. Ein Zuhause, das an langen Sommerabenden seine ganze Wirkung entfaltet – und das selbst im Wiener Luxussegment eine echte Seltenheit ist.

DIE HARDFACTS

Wohnfläche: **ca. 390,23 m²** auf zwei Ebenen
Freiflächen: **ca. 61,48 m²** (Dachterrasse ca. 47,89 m², Loggia ca. 13,59 m²)
Zimmer: **7**, davon **4 Schlafzimmer**
Badezimmer: **3** (Holzböden, Wechsel zu Fliesen optional)
WCs: **5**
Etage: **1. und 2. Dachgeschoss (Maisonette)**, Lift und **privater Lift aus der Tiefgarage**
Raumhöhe: **ca. 2,70 bis 6 m**
Keller: **Kellerabteil** (ca. 5,14 m²)
Stellplätze: **2 Tiefgaragen-Stellplätze**, im Kaufpreis enthalten
Heizung/Kühlung: **Fußbodenheizung**, Kühlung über Fernkälte
HWB: **36,5 kWh/m²a (Klasse B)**
fGEE: **0,86 (Klasse B)**
Energieausweis gültig bis: **01.05.2032**
Monatliche Kosten Wohnung: **€ 2.204,70 inkl. USt.** (Betriebskosten € 1.210,70, Heizung € 518,75, Kühlung € 360,86, Rücklage € 114,39)
Monatliche Kosten Stellplätze: **€ 273,24 inkl. USt.** (2 × € 136,62 inkl. Rücklage)
Monatliche Kosten gesamt: **€ 2.477,94 inkl. USt.** (Vorschreibung 2026)
Kaufpreis: **€ 9.770.000** inkl. 2 Tiefgaragen-Stellplätzen und maßgeschneidertem Interieur
Käuferprovision: **3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.**

DIE LAGE – GESCHICHTE VOR DER HAUSTÜR

Der Hohe Markt gilt als ältester Platz Wiens und liegt mitten im **historischen Kern des 1. Bezirks**. **Stephansdom**, Graben und Kohlmarkt erreichen Sie in wenigen Gehminuten, renommierte Restaurants, Cafés, Boutiquen und Kultur liegen direkt vor der Haustür.

Das Besondere: Während unten das Leben der Innenstadt pulsiert, genießen Sie oben den Blick **über die Dächer der Stadt in bemerkenswerter Ruhe**. Ideal für alle, die das Zentrum Wiens jeden Tag leben möchten – als Hauptwohnsitz für die Familie ebenso wie als exklusives Zuhause in der Stadt.

HINWEISE

- Der Kaufpreis umfasst zwei Tiefgaragen-Stellplätze sowie das vorhandene **maßgeschneiderte Interieur**. Der Umfang des Interieurs wird **vor Vertragsabschluss schriftlich festgehalten**.

- Eine Bau- und Ausstattungsbeschreibung (BAB) liegt nicht vor.
- Die monatlichen Kosten entsprechen den Vorschreibungen der Hausverwaltung für 2026 (Akonto ab 01.01.2026).
- Zwischen dem Verkäufer und der JLB Projects GmbH besteht ein **wirtschaftliches sowie familiäres Naheverhältnis**.
- Einige Bilder wurden zu Darstellungszwecken virtuell bearbeitet (Möblierung und Lichtstimmung); die baulichen Gegebenheiten blieben unverändert.
- Gerne unterstützen wir Sie gemeinsam mit unserem Finanzierungspartner auch bei der passenden Finanzierung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

ENGLISH VERSION

Living above the rooftops of the old town – two-level penthouse with whirlpool terrace and views of St. Stephen's Cathedral

A front-row seat above Vienna: Directly at **Hoher Markt**, the city's oldest square, this penthouse extends over **two levels with approx. 390 m² of living space**. Seven rooms, including four bedrooms and three bathrooms, an impressive gallery with ceiling heights of up to around six metres and a **roof terrace with whirlpool and views of St. Stephen's Cathedral** make it one of the rarest addresses in Vienna's first district. The **bespoke interior** and **two underground parking spaces** are included in the purchase price.

HIGHLIGHTS

- Evenings in the **whirlpool** as St. Stephen's begins to glow
- **Above the rooftops** of the old town – and wonderfully quiet
- **Space and light** beneath glass roofs
- From the garage straight home in your **private lift**
- **Move in and arrive** – the bespoke interior stays

KEY FACTS

Living area: **approx. 390.23 m²** on two levels
Outdoor space: **approx. 61.48 m²** (roof terrace approx. 47.89 m², loggia approx. 13.59 m²)
Rooms: **7**, including **4 bedrooms**
Bathrooms: **3** (wooden floors, switch to tiles optional)
WCs: **5**
Floor: **1st and 2nd attic floor (maisonette)**, lift and **private lift from the garage**
Ceiling height: **approx. 2.70 to 6 m**
Cellar: **storage compartment** (approx. 5.14 m²)
Parking: **2 underground parking spaces**, included in the price
Heating/cooling: **underfloor heating**, district cooling

HWB: **36.5 kWh/m²a (class B)**, fGEE: **0.86 (class B)**, valid until 01.05.2032
Monthly costs apartment: **EUR 2,204.70 incl. VAT** (operating costs, heating, cooling, reserve fund)
Monthly costs parking: **EUR 273.24 incl. VAT** (2 × EUR 136.62)
Monthly costs total: **EUR 2,477.94 incl. VAT** (2026 statement of the property management)
Purchase price: **EUR 9,770,000** incl. 2 underground parking spaces and bespoke interior
Buyer's commission: **3% of the purchase price plus 20% VAT**

PLEASE NOTE

- The purchase price includes two underground parking spaces and the existing **bespoke interior**. The scope of the interior will be **set out in writing before the contract is signed**.
- There is no separate building and fit-out specification (BAB).
- There is an **economic and family relationship** between the seller and JLB Projects GmbH.
- Some images have been virtually edited for presentation purposes (furnishings and lighting); the structural characteristics remain unchanged.

The agent acts as a dual agent.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://immorebellen.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Herr Lucas Taufer, Mobil: +43 664 3585085, Mail: LT@immo-rebellen.at,

steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.

Ebenso unterstützen wir Sie gerne mit einem der **führenden Finanzierungsexperten Österreichs** und sichern Ihnen die **besten Konditionen**.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap